

EL EURÍBOR BAJA EN DICIEMBRE HASTA EL 3,688%, AUNQUE TODAVÍA ENCARECERÁ LAS HIPOTECAS

DATOS CLAVE:

- El euríbor registra su tercera bajada del año en tasa intermensual (-8,30%, hasta situarse en el 3,688%), después de sus retrocesos de agosto y noviembre.
- *“Veremos cada vez subidas menos pronunciadas en las hipotecas variables, que podrían dar paso a bajadas para los meses de marzo-abril, con un euríbor que podría consolidarse en niveles de entre el 3% y el 3,5% a lo largo del segundo trimestre del año,”*, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.
- Quienes revisen su hipoteca en enero verán cómo su cuota mensual sube 50,98 euros al mes para una hipoteca media: es decir, pagarán 611,76 euros más al año.

Madrid, 28 de diciembre de 2023. A falta de una jornada para el cierre del mes, el euríbor cierra diciembre en el entorno del **3,688%** y experimenta su tercera bajada intermensual del año (y la más pronunciada), después de las registradas en agosto y noviembre¹. Pese a ello, el indicador registra una subida del 22,2% respecto al mismo mes del año pasado por lo que, quienes revisen su hipoteca variable en enero, **pagarán 50,98 euros más al mes (611,76 euros más al año)** para una hipoteca media en España, lo que supone una **subida en su cuota del 6,59%**², según cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro.

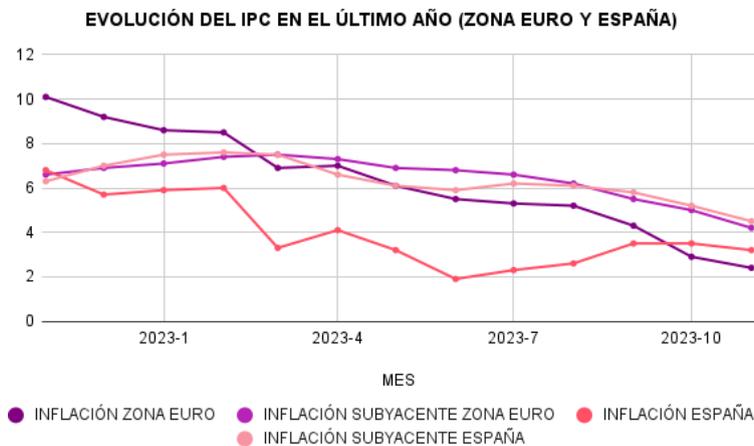
¿SEGUIRÁ SUBIENDO EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

Con el cierre del año prácticamente definitivo, pocos han sido los organismos y entidades que han logrado atinar con el desenlace de este 2023. La previsión sobre el euríbor para 2024 sitúa el indicador a **final del próximo año** en una horquilla que va **del 3% al 4,2%**. Funcas y Bankinter son los que prevén cifras más elevadas para final de 2024 (4,2% y 3,25%, respectivamente), mientras que Caixabank sitúa al euríbor en el 3,06% y Asufin, en el 3%.

PREVISIONES DEL EURÍBOR PARA 2023, 2024 y 2025			
INSTITUCIÓN O ENTIDAD	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2023 (%)	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2024 (%)	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2025 (%)
Caixabank	4,08	3,06	2,45
Asufin	4,0	3	
Funcas	3,91	4,2	
Bankinter	3,64	3,25	2,75

Fuentes: Kelisto.es a 19/12/2023 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el 4T de 2023, las previsiones de Asufin en diciembre 2023 (últimas disponibles), "Los 100 principales indicadores de la economía española" (15/12/23) de Funcas y las previsiones de Caixabank Research a 19/12/2023 (últimas disponibles).

“Con una inflación muy controlada en la Zona Euro (2,4% en noviembre) y un BCE que no solo descarta subidas o mantenimiento de tipos, sino que reconoce abiertamente que llegarán las bajadas en 2024, los mercados consolidan sus previsiones de hace algunas semanas, llevando al euríbor a la baja a un ritmo frenético. Pese a ello, el euríbor vuelve a repuntar con respecto a diciembre del año pasado, lo que sigue sin dar tregua a las hipotecas variables con revisión anual que se revisen en enero. La buena noticia llegará, eso sí, para quienes tengan una revisión semestral, que sí verán bajadas en sus cuotas, ya que hace seis meses el euríbor todavía estaba por encima del 4%”, resalta la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.



Fuente: Kelisto.es a 28/12/2023 con datos del INE y Eurostat

De cara a los próximos meses, señala, “parece cada vez más claro -si no hay sorpresas en relación a la inflación, la marcha de la economía en la Zona Euro y los planes de otros bancos centrales, como la FED- que las bajadas de tipos llegarán en el primer semestre del año, aunque la gran incógnita está en si veremos el descenso a las puertas del verano o a finales del primer trimestre de nuevo año”.

Con este panorama, ¿cuándo podrían notar un alivio quienes tengan una hipoteca variable? “En este contexto, es probable que veamos subidas cada vez menos pronunciadas en las hipotecas variables e incluso bajadas a partir de febrero-marzo, con un euríbor que podría consolidarse en el entorno de entre el 3% y el 3,5% a lo largo del segundo trimestre del año, para caer por debajo de esa horquilla en la segunda mitad del ejercicio”, destaca González.

¿CÓMO AFECTA LA SUBIDA DEL EURÍBOR EN DICIEMBRE A QUIENES QUIERAN PEDIR UNA HIPOTECA?

¿CÓMO ESTÁ EVOLUCIONANDO EL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS QUE OFRECEN LOS BANCOS?					
	DICIEMBRE 2022 (%)	NOVIEMBRE 2023 (%)	DICIEMBRE 2023 (%)	Diferencia respecto a NOVIEMBRE 2023 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a DICIEMBRE DE 2022 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,74	0,67	0,66	-1,49	-10,81
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	3,08	3,468	3,512	1,27	14,03
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	ND	3,013	3,015	0,07	ND
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	ND	0,74	0,73	-1,35	ND

Fuente: Kelisto.es con datos propios a 04/12/2023 (últimos datos disponibles). * A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE. ND: No Disponible.

En línea con lo registrado en los últimos meses, la oferta hipotecaria de las entidades se mueve a un ritmo mucho más lento y leve de lo registrado hace 6-12 meses. **“El encarecimiento de las hipotecas fijas (+14,03%) y el abaratamiento de las variables (-10,81%), con respecto al año pasado, sigue siendo muy acusado. Sin embargo, estamos viendo como cada vez son menos los bancos que realizan subidas a su oferta fija (incluso, algunos están realizando leves bajadas), mientras que, en las variables, los cambios siguen en la línea de meses anteriores: abaratamiento de los diferenciales y subidas en los tipos fijos de salida. Por su parte, las hipotecas mixtas -que se presentaban como la alternativa a quienes quisieran cierta estabilidad a corto-medio plazo- ya no resultan tan significativamente baratas con respecto a las hipotecas 100% fijas, lo que empieza a restarles atractivo.**

“El final del año suele ser un momento crucial para las entidades a nivel comercial, por lo que los movimientos que han realizado en las últimas semanas en sus ofertas suelen responder a su voluntad de captar a los últimos clientes del ejercicio. No obstante, vista la evolución del euríbor y en previsión de lo que pueda pasar a corto-medio plazo con los tipos de interés, es muy probable que sigamos viendo rebajas, sobre todo en las ofertas a tipo fijo, a partir de mediados de enero, con la vuelta a la rutina tras el parón navideño”, detalla González.

¿CÓMO AFECTA LA SUBIDA DEL EURÍBOR EN DICIEMBRE A QUIENES YA TIENEN UNA HIPOTECA?

La subida del euríbor en diciembre de 2023 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de enero. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), el avance del índice de referencia supondrá un **aumento de la cuota de 50,98 euros al mes (611,76 euros más al año), lo que supone un encarecimiento del 6,59%**.

¿Cómo impacta la subida del euríbor de diciembre* en una hipoteca media?		
Para una hipoteca media en España	2023	2022
EURIBOR	3,688	3,018
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,838	4,17
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	137.672,13	140.564
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	824,13	773,15
Diferencia (€/mes)	50,98	
Diferencia (€/año)	611,76	
Diferencia (%)	6,59	

*Fuente: Kelisto.es a 28/12/2023 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de un día para el cierre mensual del euríbor. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2022, pero hay que tener en cuenta que el impacto no sería el mismo para deudas anteriores (sería menor) debido al funcionamiento del sistema de amortización francés (el más usado en España), con el que se pagan más intereses al principio de la vida de una hipoteca. La cantidad utilizada es de 140.564 euros, a un plazo de 24 años, que es la cantidad y plazo medios para una hipoteca sobre vivienda en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a octubre de 2023.*

Estos datos cambiarían en función del año de firma de la hipoteca, de la cantidad y del plazo de amortización acordado entre cliente y banco. De esta forma, para una hipoteca inferior (de **100.00 euros**) que se revisara en enero la subida sería de 36,68 euros al mes (440,16 euros más al año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** subiría hasta los 73,37 euros más al mes (880,44 euros más al año) y para una **de 300.000 euros**, hasta los 110,05 euros más al mes (1.320,60 euros más al año).

¿Cómo impacta la subida del euríbor de diciembre en las hipotecas?

Para una hipoteca a 25 años firmada en 2022	DEUDA PENDIENTE: 100.000€		DEUDA PENDIENTE: 200.000€		DEUDA PENDIENTE: 300.000€	
	dic.2023*	dic. 2022	dic.2023*	dic. 2022	dic.2023*	dic. 2022
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	3,688	3,018	3,688	3,018	3,688	3,018

INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	4,838	4,17	4,838	4,17	4,838	4,17
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.498,60	100.000	194.997,20	200.000	292.495,80	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	573,95	537,27	1.147,91	1.074,54	1.721,86	1.611,81
Incremento en la cuota (€/mes)	36,68		73,37		110,05	
Incremento en la cuota (€/año)	440,16		880,44		1.320,60	
Incremento en la cuota (%)	6,83		6,83		6,83	

*Fuente: Kelisto.es a 28/12/2023 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de un día para el cierre mensual del euríbor. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2022, pero hay que tener en cuenta que el impacto no sería el mismo para deudas anteriores (sería menor) debido al funcionamiento del sistema de amortización francés (el más usado en España), con el que se pagan más intereses al principio de la vida de una hipoteca.*

¿Cuántos hogares se están viendo afectados por la subida del euríbor?

De acuerdo con los últimos datos de la Asociación Hipotecaria Española³, existen 3,3 millones de hipotecas variables en España correspondientes al sector residencial. Todas ellas se han visto afectadas, desde comienzos de 2022, por dos subidas consecutivas en la cuota de sus hipotecas. Quienes revisen su hipoteca en enero de 2024 se enfrentan a la tercera revisión al alza, tras las de enero de 2022 y enero de 2023.

¿Qué pasaría si el euríbor volviera a máximos históricos?

Aunque **se sitúa a 1,7 puntos del máximo histórico de julio de 2008** (cuando alcanzó el 5,393%¹), calcular cómo evolucionaría la cuota de una hipoteca en caso de que el euríbor registrara ese nivel es un ejercicio esencial antes de contratar una hipoteca variable. De esa forma, el consumidor puede entender el impacto que este ascenso tendría en su economía familiar y calcular si sería capaz de afrontarlo.

Si este mes hubiera vuelto a su máximo histórico, la cuota de quienes revisaran su hipoteca en diciembre **aumentaría en 186,66 euros al mes** para una hipoteca media en España: es decir, pagarían **2.239,92 euros más al año**, lo que supondría una subida del **24,14%**².

¿Qué pasaría si el euríbor volviera a su máximo histórico?		
Para una hipoteca media en España	Máximo hco.	2022
EURIBOR	5,393	3,018
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	6,543	4,17
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	136.784,87	140.564

AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	959,81	773,15
Diferencia (€/mes)	186,66	
Diferencia (€/año)	2.239,92	
Diferencia (%)	24,14	

Fuente: Kelisto.es a 28/12/2023 con datos del EMMI (el máximo histórico se registró en julio de 2008, con un 5,393%). Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2022, pero hay que tener en cuenta que el impacto no sería el mismo para deudas anteriores (sería menor) debido al funcionamiento del sistema de amortización francés (el más usado en España), con el que se pagan más intereses al principio de la vida de una hipoteca. La cantidad utilizada es de 140.564 euros, a un plazo de 24 años, que es la cantidad y plazo medios para una hipoteca sobre vivienda en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a octubre de 2023.

SI QUIERO CONTRATAR UNA HIPOTECA, ¿QUÉ PUEDO HACER ANTE LA SUBIDA DEL EURÍBOR?

En un contexto como el actual, el consumidor tiene que sacar toda la artillería pesada si quiere conseguir la hipoteca que mejor se adapta a su perfil, al mejor precio. Para ello hay que seguir varios pasos:

1. **Analizar qué hipoteca me conviene más:** en función del nivel de riesgo que estemos dispuestos a asumir o de lo que estemos dispuestos a pagar por una seguridad total, de nuestras expectativas sobre la evolución del euríbor y de la posibilidad que tengamos de amortizar hipoteca anticipadamente, nos convendrá más una hipoteca variable, fija o mixta. Elegir la modalidad más adecuada, en este contexto, es clave.
2. **Comparar precios y ayudarse de profesionales para negociar:** en este sentido, servirse de un bróker como el que ofrecemos en Kelisto.es se ha convertido en una solución más que conveniente: el cliente no paga nada por el servicio* (el coste lo asumen los bancos), y el hecho de negociar volumen y con muchas entidades a la vez, nos permite conseguir mejores precios que las ofertas estándar a las que accede cualquier usuario. Por ejemplo, para una hipoteca media en España, en el último año hemos conseguido un ahorro de hasta 27.300 euros⁴, con respecto a la oferta estándar de los bancos.
3. **Tener más cuidado que nunca con la letra pequeña:** aunque nunca se deben pasar por alto, cuestiones como buscar hipotecas sin comisiones o analizar si nos compensa la vinculación exigida para acceder a la mejor oferta son esenciales para reducir al máximo el coste del préstamo que queramos pedir.

SI YA TENGO UNA HIPOTECA, ¿QUÉ PUEDO ANTE LA SUBIDA DEL EURÍBOR?

1. Cambiarte a una hipoteca fija

Aunque las hipotecas fijas se han encarecido entre un 14% en el último año, según datos de Kelisto⁵, hoy en día se pueden encontrar ofertas al 2,8% a un plazo de 25 años⁶, que es el que se adapta al período medio al que se piden los préstamos hipotecarios en

España. Además, el coste de cambiar el tipo de una hipoteca de variable a fijo -mediante subrogación o novación- se ha reducido notablemente en aquellos bancos que han decidido acogerse al plan de ayudas a los hipotecados aprobados por el Gobierno en diciembre de 2022. En esos casos, durante 2024 (al igual que en 2023) las entidades no podrán cobrar comisión por subrogación/novación y, a partir de 2025, este cargo quedará limitado al 0,05%.

2. **Cambiarte a una hipoteca mixta, si crees que tendrás opciones de amortizar deuda anticipadamente**

Las hipotecas mixtas permiten acceder a un interés fijo más ventajoso que el de las ofertas 100% fijas (hay mixtas desde el 2,40%)⁷, aunque este solo se aplicaría durante algunos años: cuantos más sean, más alto será el tipo fijo que aplique el banco. Transcurrida esta primera etapa, de nuevo, la hipoteca volvería a ser variable y, por tanto, el usuario volvería a estar expuesto a los vaivenes del euríbor.

Este tipo de ofertas solo serían recomendables para quienes crean que pueden ahorrar durante los primeros años de vida de la hipoteca, ya que, una vez llegado el tramo variable, podrían amortizar deuda anticipadamente para así reducir los años que estarían expuestos al euríbor.

3. **Amortizar anticipadamente parte de la deuda para reducir cuota**

En caso de que la subida del euríbor ponga en apuros la economía familiar, si los afectados disponen de ahorros, podrían optar por amortizar anticipadamente parte de su hipoteca para así reducir la cuota que pagan cada mes. En caso de hacerlo hay que tener en cuenta que:

- **La cantidad que se amortice se descuenta del capital pendiente por pagar.**
- Aunque hay bancos que no cobran **comisiones** por amortización anticipada, los que sí lo hacen están sujetos a **limitaciones establecidas por ley**: en las hipotecas variables; un 0,25% durante los tres primeros años, y nada a partir del cuarto (o un 0,15% durante cinco años y nada a partir del sexto), y en las hipotecas fijas, un 2% durante los 10 primeros años y un 1,5% a partir del undécimo. Ahora bien, de forma extraordinaria, los bancos que hayan decidido acogerse al plan de ayudas a los hipotecados aprobado el año pasado por el Gobierno **no podrán cobrar nada por este concepto durante 2024 a quienes tengan una hipoteca variable** (al igual que ha ocurrido en 2023).

4. **Acogerse a alguna de las ayudas aprobadas por el Gobierno**

La gran mayoría de las nuevas ayudas a los hipotecados aprobadas por el Gobierno que entraron en vigor en 2023 (y que han sido ampliadas y prorrogadas para 2024) solo están disponibles para quienes cumplan con ciertos criterios relacionados con los ingresos y tengan su hipoteca con un banco que haya decidido adherirse a las mismas, ya que su aplicación no es obligatoria. Estas ayudas incluyen medidas como alargar el plazo de las

hipotecas hasta siete años para reducir la cuota, pedir un período de carencia de hasta cinco años en el que solo se paguen intereses o, incluso, solicitar que se congele el pago de la cuota de la hipoteca durante 12 meses. Sin embargo, no salen gratis: según los cálculos de Kelisto.es, los gastos derivados de estas operaciones aumentarían el coste final de la hipoteca en hasta un 72%, según la opción elegida⁸.

5. Alargar el plazo de una hipoteca o negociar una carencia

Si el impacto del euríbor dificulta cuadrar las cuentas de un hogar, pero los afectados no pueden acogerse a las ayudas aprobadas por el Gobierno, siempre se puede solicitar una ampliación del plazo de una hipoteca -mediante una novación- o negociar una carencia. Ahora bien, ambos trámites tienen costes y, a la larga, encarecen la cantidad que se terminará pagando en concepto de intereses.

FUENTES Y METODOLOGÍA

1. Datos del European Money Markets Institute (EMMI).
2. Kelisto.es a 28/12/2023 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de un día para el cierre mensual del euríbor. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2022, pero hay que tener en cuenta que el impacto no sería el mismo para deudas anteriores (sería menor) debido al funcionamiento del sistema de amortización francés (el más usado en España), con el que se pagan más intereses al principio de la vida de una hipoteca. La cantidad utilizada es de 140.564 euros, a un plazo de 24 años, que es la cantidad y plazo medios para una hipoteca sobre vivienda en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a octubre de 2023.
3. Últimos datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), correspondientes a junio de 2022.
4. Más información en: <https://www.kelisto.es/system/resources/W1siZiZlsljwMjMvMDUvMjQvMTAvMDUvNDIvM2Q2ZWRINDMtOWNmZS00OTk3LWl0Y2QtM2FkZTUyZDQ4M2U5L05kUCBSZWN1cnJpciBhIHVulGJyw7NrZXJgcGVybWl0ZSBhaG9ycmFylGhhc3RhIDI3LjIwMwMCIldXJvcyBlbiBsb3MgaW50ZXJlc2VzIGRlIHVuYSBoaXBvdGVjYS5wZGZyXV0vNDRlP%20Recurrir%20a%20un%20br%C3%B3ker%20permite%20ahorrar%20hasta%2027.300%20euros%20en%20los%20intereses%20de%20una%20hipoteca.pdf>.
5. Datos de Kelisto.es a 04/12/2023 basados en la información pública que ofrecen las entidades a través de sus páginas web.
6. La hipoteca fija más barata del mercado a 25 años (plazo que mejor se adapta al plazo medio al que se firman las hipotecas en España, que a cierre de este análisis era de 24 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística), a cierre de este análisis, es la Hipoteca Fija Bonificada de Banco Santander al 2,8% con la máxima vinculación.
7. La hipoteca mixta más barata del mercado a 25 años (plazo que mejor se adapta al plazo medio al que se firman las hipotecas en España, que a cierre de este análisis era de 24 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística), a cierre de este análisis, es el HipotecON Mixto de Cajamar, con un interés fijo del 2,4% durante los primeros cinco años.
8. Detalles sobre los cálculos en: <https://www.kelisto.es/hipotecas/consejos-y-analisis/ayudas-hipotecas>

* El servicio de bróker hipotecario de Kelisto es 100% gratuito para los clientes que pidan hasta un 90% del valor de tasación o compraventa del inmueble que desean comprar, que es el límite que fijan la mayoría de las entidades en sus ofertas estándar. En caso de requerir un porcentaje mayor, el cliente deberá asumir una comisión por la operación (solo en caso de firma de la hipoteca con el bróker hipotecario de Kelisto). Estas condiciones también se aplicarán en los siguientes supuestos: hipotecas destinadas a segunda residencia por más del 70% del valor de tasación; hipotecas firmadas por no residentes en España por más del 80% del valor de tasación; e hipotecas destinadas a inversión por más del 60% del valor de tasación.

SOBRE KELISTO.ES

kelisto

NOTA DE PRENSA

Con más de 10 años de recorrido en el mercado español, Kelisto.es es uno de los comparadores online más grandes del panorama nacional. Nuestro objetivo es ayudar a los consumidores a ahorrar dinero en las facturas del hogar con ofertas personalizadas de distintos servicios:

- **Telecomunicaciones:** telefonía móvil e Internet
- **Seguros:** seguros de coche, de moto, de salud, de hogar y de vida
- **Finanzas personales:** hipotecas, cuentas bancarias, préstamos, tarjetas y depósitos
- **Energía:** electricidad y gas

Kelisto.es ofrece un servicio online gratuito e independiente, con información útil, veraz e imparcial. Para ello, facilita a sus usuarios:

- **Procesos de ayuda** en los que, con ayuda de nuestros expertos y de la tecnología, seleccionamos para ti solo aquellas ofertas o productos que realmente se adaptan a lo que necesitas, al mejor precio.
- **Herramientas de comparación** objetivas y fáciles de usar que permitan comparar un gran número de productos en un único lugar y elegir aquel que mejor se adapte a las necesidades de cada consumidor.
- **Contenido de calidad** imparcial, didáctico y elaborado por expertos para ayudarte a hacer grande la letra pequeña de los productos y servicios que comparamos.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Estefanía González Directora de Comunicación y Contenido

- estefania.gonzalez@kelisto.es- prensa@kelisto.es
- Teléfono: 661 30 48 29

Pedro Ruiz Portavoz y Content Manager de Finanzas

- pedro.ruiz@kelisto.es - prensa@kelisto.es
- Teléfono: 636 12 22 73